



Wohnen in Zahlen

Geschäftsbericht 2013

Wohnen in Zahlen



Liebe Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im abgelaufenen Jahr haben wir das Erscheinungsbild unserer Genossenschaft überarbeitet und unter anderem ein neues Logo eingeführt. Mit gezielten Werbemaßnahmen soll das frische Design in die Öffentlichkeit transportiert werden. Auch wurden für unsere Wohnungen drei neue Marken geschaffen und in Musterwohnungen anschaulich dargestellt. Hierdurch soll es den Wohnungssuchenden erleichtert werden, ihre neue Wohnung bei uns zu finden. In 2014 wird dieses Projekt fortgesetzt werden.

Im Bereich der Neubautätigkeit hat die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG im Jahr 2013 den Neubau von acht Wohnungen in der Bergstraße 7 erfolgreich abgeschlossen. Alle Wohnungen wurden bis Anfang 2014 an die neuen Mieter zur Nutzung übergeben.

Aktuell planen wir einen weiteren Neubau in der Bussestraße 6. Besonders die ruhige und zentrumsnahe Lage direkt hinter dem Morgensternmuseum unweit der Flüsse Geeste und Weser werden dieses Objekt zu einer begehrten Adresse werden lassen.

Bei der Lektüre des diesjährigen Geschäftsberichts wünsche ich Ihnen viel Freude.

Uwe Stramm
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Inhalt

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung	04
Aufsichtsrat	04
Prüfungsausschuss	04
Bau- und Wohnungsausschuss	04
Vorstand	04

Lagebericht für das Jahr 2013

1. Rahmenbedingungen und Geschäft	06
1.1 Organisatorische und rechtliche Struktur	06
1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	06
1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven	06
2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft	08
2.1 Bestandsbewirtschaftung	08
2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen	09
2.3 Vermietungssituation	09
2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabentwicklung	10
2.5 Vertreterversammlung	10
3. Darstellung der Lage	11
3.1 Vermögenslage	11
3.2 Finanzielle Lage	11
3.3 Ertragslage	11
3.4 Personal- und Sozialwesen/Verwaltung	11
3.5 Nachtragsbericht	11
3.6 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	12
3.7 Prognosebericht	12
3.8 Schlussbemerkungen	12

Jahresabschluss 2013

Aktiva / Passiva	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16

Anhang des Jahresabschlusses 2013

A. Allgemeine Angaben	17
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	18

Bericht des Aufsichtsrates	22
-----------------------------------	----

Bestand	24
----------------	----



Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

1	Beisel, Jan-Peter	20	Klähn, Gisela	39	Sommer-Pietsch, Petra
2	Bellusci, Giacomo	21	Klonczinski, Thorsten	40	Spaude, Carsten
3	Brau, Christiane	22	Knop, Rita	41	Spaude, Martina
4	Brose, Beate	23	Krüger, Erwin	42	Stürmer, Silvia
5	Bucken, Günter	24	Krüger, Karin	43	von Scheidt, Horst
6	Bucken, Helke	25	Kühn, Wolfgang	44	von Scheidt, Irmgard
7	Crauel, Annegret	26	Nordmann, Irmtraud	45	Wege, Wilhelm
8	Eberspächer, Harald	27	Nordmann, Rolf	46	Wiemken, Peter
9	Elsmann, Rosemarie	28	Oltmann, Hildegard	47	Wolff, Cornelia
10	Elsmann, Sarah	29	Pietsch, Swantje	48	Wolff, Günter
11	Gehrke, Heiko	30	Rabe, Kirsten	49	Wolff, Heiko
12	Hänsel, Peter	31	Ravens, Bernd	50	Wolff, Jens
13	Hellwig, Anneliese	32	Reuter, Helmut	51	Wolff, Monika
14	Hellwig, Bernd	33	Richters, Karin	52	Wolters, Anabela
15	Hillmer, Bodo	34	Schomacker, Michael	53	Wolters, Thorsten
16	Hillmer, Margrit	35	Schomacker, Wolfgang	54	Wottge, Karl
17	Inselmann, Karin	36	Sellmann, Manfred	55	Wunram, Günter
18	Kaune, Heinrich	37	Siewert, Guido		
19	Kinkhorst, Lutz	38	Sommer, Erika		

Aufsichtsrat

Bernd Pietsch	Vorsitzender
Horst Elsmann	stellv. Vorsitzender
Wilfried Duck	Schriftführer
Michaela Krause	
Follrich Vietor	
<i>Dipl.-Ingenieur</i>	
Torben Wiemken	
Dietmar Kraske	
Patricia Schomacker	
Gabriele Wiemken	

Prüfungsausschuss

Follrich Vietor	Vorsitzender
Torben Wiemken	stellv. Vorsitzender
Patricia Schomacker	
Wilfried Duck	

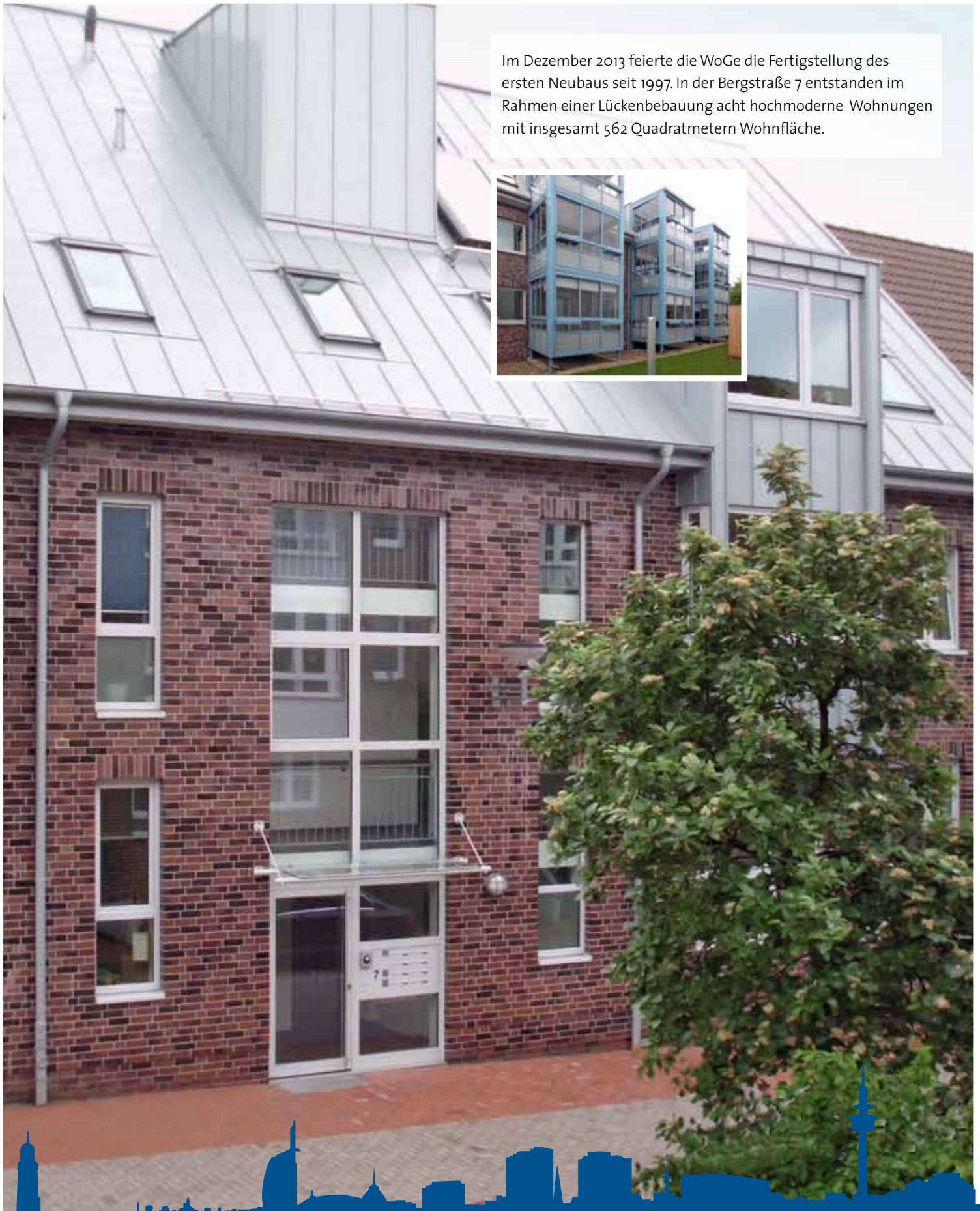
Bau- und Wohnungsausschuss

Horst Elsmann	Vorsitzender
Michaela Krause	stellv. Vorsitzende
Dietmar Kraske	
Gabriele Wiemken	

Vorstand

Uwe Stramm	
<i>Dipl.-Volkswirt</i>	Vorsitzender
Volker Rabe	
<i>Dipl.-Rechtspfleger (FH)</i>	ehrenamtlich
Jürgen Brose	
<i>Dipl.-Ingenieur</i>	ehrenamtlich

Im Dezember 2013 feierte die WoGe die Fertigstellung des ersten Neubaus seit 1997. In der Bergstraße 7 entstanden im Rahmen einer Lückenbebauung acht hochmoderne Wohnungen mit insgesamt 562 Quadratmetern Wohnfläche.



Lagebericht für das Jahr 2013

1. Rahmenbedingungen und Geschäft

1.1 Organisatorische und rechtliche Struktur

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG ist ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG ist in Bremerhaven der drittgrößte Anbieter von Mietwohnungen.

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 nur sehr gering gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm in 2013 um 0,4 % zu (0,7 % in 2012). Die schwierige Lage im europäischen Umfeld ist als Hauptgrund für den geringen Wert anzusehen.

Die Wirtschaftsleistung ist 2013 vor allem in den Konsumbereichen gestiegen. Die Verbraucher gaben 0,9 % mehr Geld aus. Der staatliche Konsum legte um 1,1 % zu. Das verfügbare Haushaltseinkommen stieg um 2,1 %, die Sparquote sank wegen des niedrigen Zinsniveaus von 10,3 auf 10,1 %.

Im Baugewerbe sank die Wirtschaftsleistung 2013 deutlich um 1,2 %. Vor allem der Tiefbau und der gewerbliche Bau zeigten einen Rückgang der Wertschöpfung. Dagegen konnte der Wohnungsneubau nun schon im vierten Jahr in Folge weiter zulegen.

Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein. Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als in 2012. Gleichzeitig stiegen die Importe um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von -0,3 % das BIP-Wachstum in 2013.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 %. Damit hat sich die Jahresteuersatzrate trotz der starken Binnennachfrage im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächt.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin robust. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2013 einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt lag der Wert bei 41,8 Millionen; dieses entspricht einer Zunahme um 300.000 Personen oder 0,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahresdurchschnitt 2013 waren bundesweit 2.950.000 Menschen arbeitslos, 53.000 mehr als im Vorjahr.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte auf bundesweit 6,9 %.

Die Bundesregierung rechnet für 2014 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,7 %. Die Zahl der Arbeitslosen soll sich bei 3,096 Millionen Personen im Jahresdurchschnitt bewegen.

1.3 Rahmenbedingungen in Bremerhaven

In Bremerhaven hat sich der positive Trend der beiden Vorjahre leicht abgeschwächt auch in 2013 fortgesetzt. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag im Jahr 2013 bei rund 14,6 % und damit um 0,3 % unter dem Vorjahreswert. Zum 31.12.2013 konnte die Quote auf 14,1 % zurückgeführt werden. Insgesamt befanden sich am Jahresende 4.431 Männer und 3.623 Frauen auf der Suche nach einer Arbeitsstelle. Seit dem Höchststand der Arbeitslosenquote im Januar 2005 mit 28,2 % konnte diese somit halbiert werden. Diese positive Arbeitsplatzentwicklung muss fortgeführt werden, um Bremerhaven möglichst auch für viele neue Bewohner attraktiv zu machen. Die notwendigen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt sehen hierfür optimistisch aus.

Nachdem im Jahr 2012 das bisher beste Umschlags-ergebnis der Hafenlogistik erzielt werden konnte, ging der Containerumschlag in 2013 als Folge der konjunkturellen Krisen wie in vielen Teilen der Welt auch in Bremerhaven zurück. Beim Gesamtumschlag musste ein Rückgang von 6,2 % hingenommen werden. Die Jahresleistung fiel von 84,0 auf 78,8 Millionen Tonnen. Während der Containerumschlag im zweitgrößten deutschen Hafen von 6,1 auf 5,8 Millionen Standard-container sank, hielt sich die Zahl der umgeschlagenen Fahrzeuge auf nahezu unverändertem Vorjahresniveau von 2,2 Millionen Fahrzeugen.

Neben der sich stabil und investitionsfreudig zeigenden Lebensmittelindustrie hat sich in Bremerhaven die Offshore-Windenergie weiter etabliert. 2.000 neue Arbeitsplätze sind in der Branche bisher in diesem Bereich geschaffen worden und die Prognosen gehen im Mittel von 7.000 weiteren neuen Stellen aus. Die Offshore-Windenergie sollte das Rückgrat der Energiewende werden. Durch das zögerliche Handeln der Bundesregierung und die dadurch entstandenen Planungsunsicherheiten für die Betriebe ist die Energiewende in 2013 ins Stocken geraten. Einige Unternehmen in Bremerhaven haben bereits Arbeitnehmer in Kurzarbeit geschickt. Die Rahmenbedingungen der zukünftigen Energiepolitik müssen daher dringend verlässlich festgeschrieben werden.

Die Energiewende wird ohne Offshore-Strom nicht gelingen. Daher wird als Planungssicherheit für die

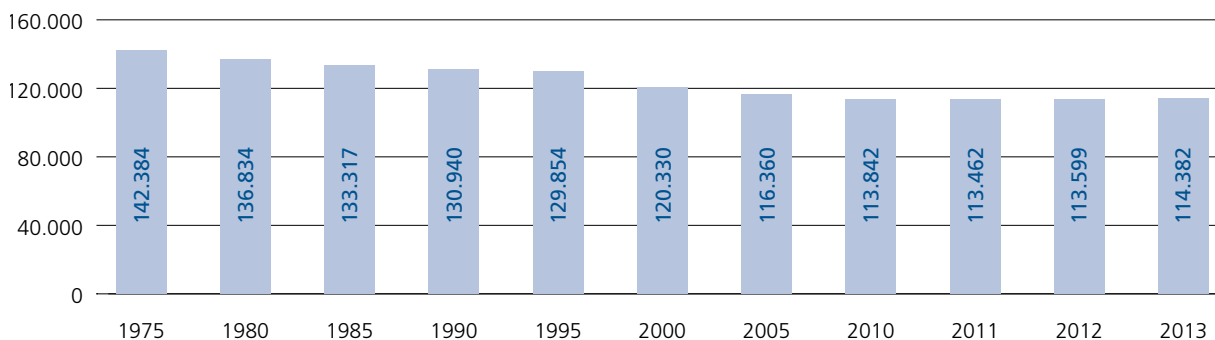
produzierenden Unternehmen in Bremerhaven auch am Bau des 180 Millionen teuren Offshore-Terminals im Süden der Stadt als zentraler Verladeplatz festgehalten.

Als weiterer positiver Aspekt sind die Ansiedlungspläne von IKEA zu sehen. Im Gewerbegebiet Bohmsiel im Süden der Stadt soll 2014 ein IKEA-Markt errichtet und Anfang 2015 eröffnet werden. Der schwedische Konzern will rund 40 Millionen Euro investieren und 150 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze schaffen.

Die Wirtschaft in Bremerhaven befindet sich seit acht Jahren auf einem stetigen Wachstumskurs. Durch die insgesamt positiven Rahmenbedingungen entwickelt sich die Neubautätigkeit weiterhin sehr positiv. Rund 200 Wohneinheiten befinden sich allein im Gebiet Neuer Hafen im Bau oder stehen kurz vor Baubeginn. Weitere Projekte an anderen Standorten der Stadt werden ebenfalls gut nachgefragt.

Das Areal der „Havenwelten“ im Gebiet des Alten und Neuen Hafens hat für Bremerhaven eine große touristische Bedeutung. Allerdings kann die Anziehungskraft nur bewahrt werden, wenn in die Attraktionen investiert wird. So wurden 2013 der Zoo am Meer durch ein Nordsee-Aquarium und das Klimahaus durch zusätzliche Ausstellungsflächen aufgewertet. Zudem wird sicherlich die im Herbst 2013 geborene Eisbärin Lale zu einem Besucheranstieg in 2014 führen.

Bevölkerungsentwicklung in Bremerhaven (Stand jeweils 31. Dezember)



Die positiven Entwicklungen des Wirtschaftsstandorts Bremerhaven spiegeln sich wie schon im Vorjahr auch in der Bevölkerungsentwicklung wieder. Der negative Trend der vergangenen Jahre ist gestoppt. Im Zeitraum von Dezember 2012 bis Dezember 2013 nahm die Zahl der Einwohner in Bremerhaven um 783 (Vorjahr: 374) zu. Der Einwohnerbestand zum 31. Dezember 2013 beläuft sich auf 114.382 Personen. Im zweiten Jahr nacheinander konnte eine Zunahme der Bevölkerung verzeichnet werden, nachdem die davor liegenden 20 Jahre von rückgängigen Bevölkerungszahlen gezeichnet waren.

In der Gesamtbetrachtung für das Jahr 2013 zeichnet sich bei den Wanderungsbewegungen eine positive Entwicklung ab. Den 5.285 Fortzügen standen 6.674 Zuzüge gegenüber, so dass sich ein Wanderungsgewinn von 1.389 Personen errechnet. Gleichzeitig erhöhte sich die Anzahl der Sterbefälle im Stadtgebiet um 117 auf 1.462 im Jahr 2013. Insgesamt erblickten 856 Kinder das Licht der Welt.

Bisherige Prognosen gehen für das Jahr 2020 von einem Bevölkerungsstand von 107.000 Personen und für das Jahr 2025 von 103.250 Personen aus. Sollte sich der aktuell positive Trend fortsetzen, werden diese negativen Werte erfreulicherweise nicht erreicht werden.

Auf lange Sicht wird wegen der allgemeinen demografischen Entwicklung ein Überangebot von Wohnungen unvermeidbar bleiben. Es wird zu einem verstärkten Verdrängungswettbewerb kommen. Die Zahl der Leerstände in der Stadt Bremerhaven wird weiter auf einem hohen Niveau liegen.

2. Geschäftsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG

2.1 Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG hat sich im Jahr 2013 um 20 Wohnungen erhöht.

Die Veränderung des Bestandes resultiert aus dem Ankauf einer Wohnanlage mit 18 Wohnungen und aus der Neuaufteilung von drei großen Wohnungen in sechs kleine Wohnungen. Eine Wohnung wurde im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen aufgelöst.

Die sonstigen Einheiten umfassen 28 Gewerberäume, drei Waschküchen, einen Lagerraum und eine Werkstatt. Die Gesamtnutzungsfläche aller Wohnbauten (ohne Garagen) beträgt 185.025 qm, die Gesamtgrundstücksfläche 224.231 qm.

Die Genossenschaft verfügt über insgesamt 5.646 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Wegen des verstärkten Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt sowie der gestiegenen Anforderungen der Wohnungssuchenden wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum hohe Ausgaben im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von insgesamt 3.613.669,65 EUR (Vorjahr 4.534.093,60 EUR) getätigt.

Im Schaubild I. auf der rechten Seite ist die Entwicklung dieser Ausgaben seit 2003 dargestellt.

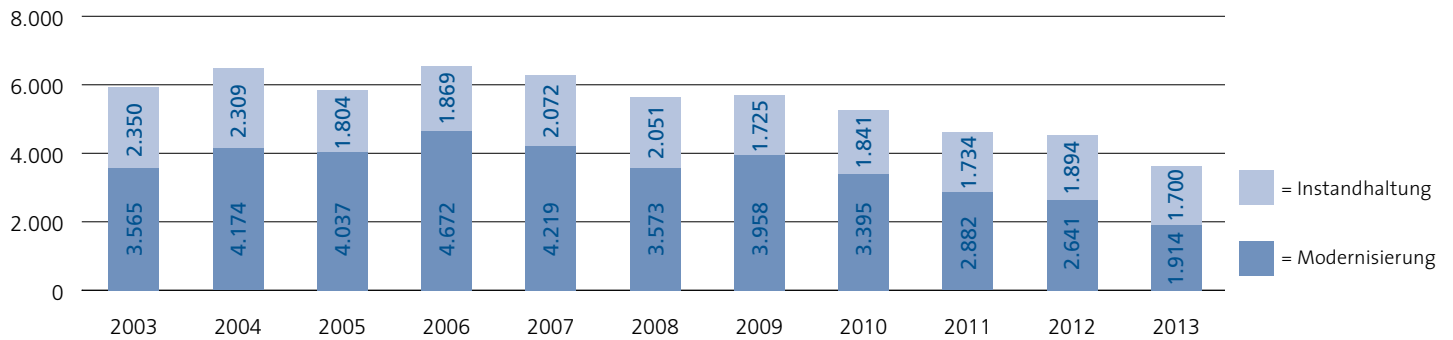
Neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden insbesondere umfangreiche Modernisierungen bei Bädern, Heizungsanlagen und die Verbesserung der Elektroversorgung bei gleichzeitigen Grundrissveränderungen vorgenommen. Der Einbau von Warm- und Kaltwasserzählern sowie funkgesteuerten Heizkostenverteiler wurde fortgesetzt. Fenster wurden modernisiert sowie in Treppenhäusern die Briefkastenanlagen erneuert und die Sicherheit der Eingangstüren verbessert.

Des Weiteren wurden Wärmedämmmaßnahmen und Dacherneuerungen durchgeführt. Um die Vermietbarkeit von Wohnungen ohne Balkon zu erhöhen, wurden verstärkt verglaste Vorsatzbalkone angebracht. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde auch das Wohnumfeld verbessert. Zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen wurden Darlehen über 2,0 Mio. EUR in Anspruch genommen.

Bestand der WoGe Bremerhaven

	Wohnungen	Garagen	Sonstige Einheiten
Wohnbauten	2.781	433	32
Andere Bauten	–	–	1
31.12.2013	2.781	433	33
31.12.2012	2.761	432	33
Veränderungen	+ 20	+ 1	0

I. Ausgaben im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich (Stand jeweils 31. Dezember)



2.2 Bautätigkeit/Erwerb von Wohnanlagen

Auf dem sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstück Bergstraße 7 wurde ein Neubau mit acht Wohneinheiten errichtet. Die Wohnfläche beträgt 562 qm. Die Baukosten bis zum 31.12.2013 belaufen sich auf 1,3 Mio. EUR. Zur Finanzierung wurden neben Eigenmitteln 0,8 Mio. EUR Fremdkapital eingesetzt. Alle Wohnungen wurden nach Fertigstellung im Februar 2014 vermietet.

Zur Bestandsarrondierung wurde ein Wohnhaus in der Voßstraße 5 mit 18 Wohnungen erworben. Der Besitzübergang erfolgte im Januar 2013.

2.3 Vermietungssituation

Die gestiegenen Anforderungen der Wohnungssuchenden und die bestehenden Überkapazitäten von zurzeit rund 5.000 Wohnungen auf dem Bremerhavener Wohnungsmarkt zwingen die Wohnungs-

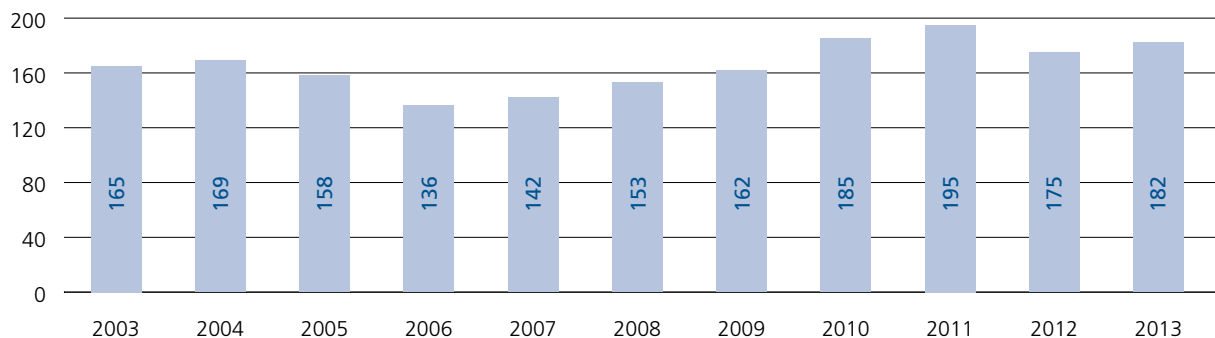
genossenschaft Bremerhaven eG zu hohen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung. Gleichzeitig bestehen lediglich geringe Mieterhöhungsspielräume. Ferner sind Einnahmeverluste aufgrund hoher Leerstände zu verzeichnen.

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen bei der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG entwickelte sich in den letzten zehn Jahren wie in Schaubild II. ersichtlich.

Die Mietausfälle wegen Leerstandes sowie Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahreswert um 29.555,99 EUR auf 1.025.570,28 EUR erhöht.

Die Nutzungsentgelte (Sollmieten ohne Betriebskosten) betragen 9.477.873,76 EUR (Vorjahr 9.340.855,12 EUR). Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Modernisierungen und Wertverbesserungen sowie dem Ankauf einer Wohnanlage.

II. Zahl der leerstehenden Wohnungen (Stand jeweils 31. Dezember)



Aus sonstigen Erlösen und Umlagen wurde ein Umsatz von 4.443.759,04 EUR (Vorjahr 4.137.391,77 EUR) erzielt. Für öffentlich geförderte Wohnungen haben wir Mietzuschüsse von 158.716,00 EUR (Vorjahr 174.966,00 EUR) erhalten.

Im Jahr 2013 waren 333 (Vorjahr 311) Wohnungswechsel zu bearbeiten. Die Fluktuationsrate lag somit bei rund 11,97 %. Die Leerstandsquote erhöhte sich um 0,2 % auf 6,5 %.

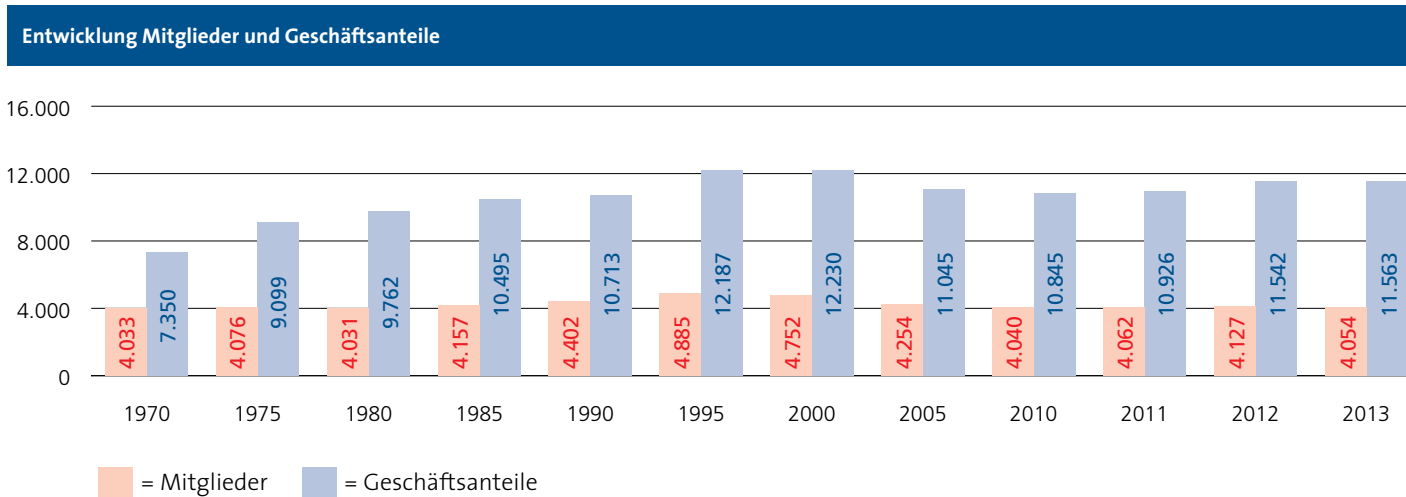
2.4 Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung

Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG wies zum 31. Dezember 2013 einen Bestand von 4.054 Mitgliedern (Vorjahr 4.127) mit 11.563 Anteilen aus. Die Bestandsentwicklung ergibt sich aus der Tabelle links.

Ein Geschäftsanteil beträgt 310,00 EUR. Der Gesamtbestand an Geschäftsguthaben beläuft sich auf 3.798.674,39 EUR, er hat sich um 32.719,11 EUR vermehrt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 264.262,89 EUR auf Geschäftsanteile eingezahlt. An die zum Schluss des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder sind als Auseinandersetzungsguthaben 244.693,45 EUR zu zahlen.

Die Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile ist aus folgender Tabelle ersichtlich:

Bestandsentwicklung			
	Mitglieder	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2013		4.127	11.542
Zugang			
Erwerb der Mitgliedschaft, Beteiligung mit weiteren Anteilen		+ 270	+ 901
Abgang			
Tod	47		130
Kündigungen	252		608
Teilkündigungen			38
Übertragungen	16		44
Ausschlüsse	28	- 343	60
Bestand am 31.12.2013		4.054	11.563



2.5 Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 10. Juni 2013 wurde der Jahresabschluss 2012 genehmigt und beschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 133.707,47 EUR als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 1. Januar 2012 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

3.2 Finanzielle Lage

Unseren Zahlungsverpflichtungen konnten wir jederzeit in vollem Umfang nachkommen. Der für 2014 aufgestellte Finanzplan weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Negative Beeinflussungen der Finanzlage 2013 sind nicht erkennbar. Ferner stehen der Genossenschaft Kreditlinien zur Verfügung.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist bei unverändert hohen Erlösschmälerungen durch hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben geprägt. Diese Maßnahmen beeinträchtigen einerseits die derzeitige Ertragslage, sichern aber andererseits die Substanz und die künftige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr als zufriedenstellend anzusehen.

3.4 Personal- und Sozialwesen/Verwaltung

Die Beschäftigten der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG verfügen für die Ausübung ihrer Tätigkeiten über entsprechende Ausbildungen und Qualifikationen. Außer dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied und zwei ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern waren am 31. Dezember 2013 bei der Genossenschaft 15 kaufmännische (davon sieben Teilzeitkräfte) und zwei technische Angestellte sowie sieben Hauswarte (davon zwei Teilzeitkräfte) und ein Auszubildender beschäftigt. Die Bezahlung und Arbeitsbedingungen unserer Belegschaft richten sich nach den Tarifverträgen in der Wohnungswirtschaft.

Die aktuelle betriebliche Altersversorgung in Form einer externen Unterstützungskasse umfasst 14 Beitragszahlungen für aktive Mitarbeiter. Die interne bereits geschlossene betriebliche Altersversorgung umfasst 27 Begünstigte (sechs Anwartschaften und 21 laufende Leistungen).

Kennzahlen zur Vermögenslage

	31.12.2013		31.12.2012		Bewegungen T EUR
	T EUR	%	T EUR	%	
Anlagevermögen	69.493,9	93,9	69.251,5	94,0	+ 242,4
Umlaufvermögen	4.295,4	5,8	4.435,7	6,0	- 140,3
Rechnungs- abgrenzungsposten	198,8	0,3	28,3	0,0	+ 170,5
Bilanzsumme	73.988,1	100,0	73.715,5	100,0	+ 272,6
Fremdmittel	50.398,8	68,1	50.201,6	68,1	+ 197,2
Rückstellungen	3.051,5	4,1	3.130,4	4,2	- 78,9
Eigenkapital	20.537,8	27,8	20.383,5	27,7	+ 154,3

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

	2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapitalquote (%)	27,8	27,7	28,2	28,3	28,6
Anlageintensität (%)	93,9	94,0	94,3	94,3	94,6
Cashflow (T EUR)	2.993	3.052	2.905	2.822	3.168
Zinsaufwand pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,89	0,91	0,93	0,92	0,90
Zinsaufwand in Relation zur Sollmiete (%)	20,7	21,5	22,2	22,1	21,9

Kennzahlen zur Ertragslage

	2013	2012	2011	2010	2009
Leerstandsquote (%)	6,5	6,3	7,1	6,7	5,9
Fluktuationsrate (%)	12,0	11,3	11,9	11,6	11,8
Durchschnittliche Nutzungsgebühren pro qm-Wohnfläche (EUR)	4,27	4,23	4,17	4,14	4,10
Instandhaltung pro qm-Wohnfläche (EUR)	0,78	0,86	0,79	0,84	0,79
Gesamtkapital- rentabilität (%)	3,1	2,8	3,2	3,3	3,5

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. für das Geschäftsjahr 2012 erfolgte im Juli 2013. Es wurde uns eine ordnungsgemäße Geschäftsführung testiert.

3.5 Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG negativ beeinträchtigen könnten.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung am 28. April 2014 beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, nach Feststellung der Bilanz den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 141.376,46 EUR als Gewinnanteil (= 4,00 %) auf die am 1. Januar 2013 vorhandenen Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Genossenschaft auszuschütten.

3.6 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Zur Risikoüberwachung bestehen Planungs-, Kontroll- und Steuerungssysteme, die das Risikomanagement unterstützen. Ein umfangreiches internes Kontrollsystem umfasst organisatorische Sicherungsmaßnahmen. Ferner werden Kostenkontrollen, Soll-/Ist-Vergleiche, Beobachtungen der Vermietungsergebnisse und Mitgliederbewegungen als auch Beobachtungen von externen Entwicklungen vorgenommen.

Für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 sind keine außergewöhnlichen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Im Wirtschafts- und Finanzplan sind sowohl die gestiegenen Risiken im Vermietungsgeschäft als auch Preis-, Beitrags- und Tarifierhöhungen bereits berücksichtigt worden. Besondere Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Zinsänderungsrisiken wurden durch entsprechende Zinsfestschreibungen minimiert. Bei der Liquiditätsversorgung gibt es keine Engpässe, da die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG über ausreichend freie Ränge in ihren Grundbüchern verfügt. Biometrische Risiken bei den Pensionsverpflichtungen wurden berücksichtigt.

3.7 Prognosebericht

Für die zukünftige Entwicklung rechnet der Vorstand, bedingt durch den Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt sowie die Altersstruktur der Wohnungsnutzer der Genossenschaft, mit weiterhin hohen Fluktuations- und Leerstandskosten.

Die Genossenschaft ist auch weiterhin in der Lage, erhebliche Beträge für Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes aufzuwenden. Für die Folgejahre ist eine mittelfristige Investitionsplanung vorhanden.

Für das Geschäftsjahr 2014 wird ein Jahresüberschuss erwartet.

Wegen der soliden Vermögens- und Finanzbasis sowie der in den letzten Jahren verstärkten Investitionstätigkeit ist davon auszugehen, dass der Fortbestand der Genossenschaft auch zukünftig gesichert ist.

3.8 Schlussbemerkungen

Das Jahr 2013 war für die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG bestimmt durch die immer differenziertere Wohnraumnachfrage und die damit verbundenen Aufwendungen. Neben Komplettmodernisierungsmaßnahmen wurden viele Wohnungen bei Mieterwechsel modernisiert und Grundrissanpassungen vorgenommen, um der aktuellen Wohnraumnachfrage gerecht werden zu können. Durch flexible Arbeitszeitgestaltung konnten vermehrt Wohnungsbesichtigungen außerhalb der Sprechzeiten vereinbart werden.

Begonnen wurde mit der Festlegung von neuen Ausstattungsstandards für anzubietende Wohnungen. Zudem wurden erste Schritte zur Modernisierung der Außendarstellung der Wohnungsgenossenschaft abgeschlossen.

Die konstruktive Arbeitsweise zwischen Aufsichtsrat und Vorstand wurde erfolgreich fortgesetzt. Für die vielfältigen Anregungen sowie für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns. Ferner gilt unser Dank auch den Damen und Herren der Vertreterversammlung für die gute Zusammenarbeit.

Und unser besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG, die sich mit großem Engagement den hohen Anforderungen eines schwierigen Wohnungsmarkts gestellt und die eingeleiteten Veränderungsprozesse mitgestaltet haben.

Bremerhaven, 07. April 2014

Der Vorstand

Uwe Stramm
Volker Rabe
Jürgen Brose

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2013



Aktiva			
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.725.134,70		68.104.070,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	761,31		761,31
Grundstücke ohne Bauten	245.188,33		245.188,33
Maschinen	9.130,00		15.530,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.778,79		210.109,00
Anlagen im Bau	1.303.587,41	69.481.580,54	662.306,93
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	11.776,58		13.054,40
Anderer Finanzanlagen	500,00	12.276,58	500,00
Anlagevermögen insgesamt		69.493.858,12	69.251.521,03
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.471.878,28		3.561.768,54
Anderer Vorräte	37.420,23	3.509.298,51	58.360,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	217.917,34		178.893,43
Sonstige Vermögensgegenstände	155.997,28	373.914,62	57.407,66
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		412.214,37	579.270,01
Rechnungsabgrenzungsposten			
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten		198.837,81	28.270,03
Bilanzsumme		73.988.123,43	73.715.490,90

Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	235.159,85		195.752,01
der verbleibenden Mitglieder	3.553.980,94		3.539.061,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.503,85 EUR (Vorjahr: 24.555,24 EUR)	9.533,60	3.798.674,39	31.141,77
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.128.754,58		3.099.869,35
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 28.885,23 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)			
Andere Ergebnisrücklagen	13.468.953,34	16.597.707,92	13.383.953,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 85.000,00 EUR (im Vorjahr entnommen: 345.052,29 EUR)			
Bilanzgewinn		141.376,46	133.707,47
Eigenkapital insgesamt		20.537.758,77	20.383.485,44
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.998.195,00		3.081.754,00
Steuerrückstellungen	8.579,26		4.747,50
Sonstige Rückstellungen	44.697,00	3.051.471,26	43.905,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.404.780,18		45.565.693,92
Erhaltene Anzahlungen	4.182.026,47		3.991.507,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.531,82		67.248,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	592.820,09		461.661,17
Sonstige Verbindlichkeiten	123.734,84	50.398.893,40	115.487,04
davon aus Steuern: 18.474,71 EUR (Vorjahr: 18.135,66 EUR)			
Bilanzsumme		73.988.123,43	73.715.490,90

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		13.123.605,76	12.697.018,98
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 89.890,26	252.740,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		133.880,67	166.706,98
Sonstige betriebliche Erträge		257.570,21	107.923,16
Aufwendungen			
für bezogene Lieferungen und Leistungen			
für Hausbewirtschaftung		5.660.878,28	5.833.149,72
Rohergebnis		7.764.288,10	7.391.240,01
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.135.035,89		1.170.778,41
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	339.510,29	1.474.546,18	350.333,77
davon für Altersversorgung: 122.744,91 EUR (Vorjahr: 126.330,64 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		2.821.481,38	2.976.455,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		537.603,67	430.315,77
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	552,18		601,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	993,91	1.546,09	3.137,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.217.417,19	2.219.578,76
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 224.531,00 EUR (Vorjahr: 188.572,00 EUR)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		714.785,77	247.516,33
Außerordentliche Aufwendungen		25.916,00	25.916,00
Steuern vom Einkommen	13.194,62		14.742,07
Sonstige Steuern	420.413,46	433.608,08	418.203,08
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		255.261,69	- 211.344,82
Einstellungen/Entnahmen in/aus Ergebnisrücklagen		- 113.885,23	345.052,29
Bilanzgewinn		141.376,46	133.707,47

Anhang des Jahresabschlusses 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsregelungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungsmethoden

Bei der Position Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 1. Januar 1987 begründet wurden, bestand ein Bilanzierungswahlrecht, das ausgeübt wurde.

Bewertung Anlagevermögen

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Herstellungskosten für Neubaumaßnahmen werden zu Vollkosten bewertet. Fremdkapitalzinsen während des Herstellungszeitraumes werden aktiviert. In die Herstellungskosten für Modernisierungen werden anteilige Verwaltungskosten eingerechnet.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

- ◆ Immaterielle Vermögensgegenstände unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear mit 20 %.
- ◆ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und

anderen Bauten – sowie die hierauf entfallenden Modernisierungen – entsprechend der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Gebäude von überwiegend 80 Jahren; in begründeten Einzelfällen bis 110 Jahre. Nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten erfolgt eine Neueinschätzung der Nutzungsdauer.

- ◆ Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear mit 20 %.
- ◆ Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in Anlehnung an steuerrechtliche Vorschriften abgeschrieben.

Bewertung Umlaufvermögen

Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Alle erkennbaren Risiken wurden durch Einzelabschreibungen oder Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Bei gleichartigen Gegenständen des Vorratsvermögens wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Bestände auch zuerst verbraucht wurden.

Bewertung Passiva

Rückstellungen werden nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit folgenden Rechnungsgrundlagen gebildet:

Biometrie:	„Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck
Methode:	Teilwertverfahren
Rechnungszins:	4,90 %
Gehaltstrend:	2,00 %
Rententrend:	1,00 %

Nach geänderten Bewertungsvorschriften war zum 1.1.2010 eine außerordentliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen von 388.736,00 Euro erforderlich. Diese kann über 15 Jahre bis zum 31.12.2024 verteilt werden. Restlich sind noch 285.072,00 Euro zu verteilen. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung hat unter „Außerordentliche Aufwendungen“ zu erfolgen.

Wegen Darstellungsänderungen bei den Zuführungen und Entnahmen/Auflösungen von Pensionsrückstellungen sind die Positionen „Soziale Abgaben“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mit den Vorjahresbeträgen vergleichbar.

Verbindlichkeiten (Schuldposten) werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge/ Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäfts- jahres EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2013 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	140.829,52	404,60		141.233,12	1,00	404,60
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.971.740,20	2.349.776,22	0,00	62.596.381,72	67.725.134,70	2.728.711,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.485,55			19.724,24	761,31	
Grundstücke ohne Bauten	245.188,33				245.188,33	
Maschinen	93.290,99			84.160,99	9.130,00	6.400,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	527.064,32	49.521,98		378.807,51	197.778,79	85.965,20
Anlagen im Bau	662.306,93	641.280,48			1.303.587,41	
	129.520.076,32	3.040.578,68	0,00	63.079.074,46	69.481.580,54	2.821.076,78
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	13.054,40	- 1.277,82			11.776,58	
Andere Finanzanlagen	500,00				500,00	
	13.554,40	- 1.277,82	0,00	0,00	12.276,58	0,00
Anlagevermögen insgesamt	129.674.460,24	3.039.705,46	0,00	63.220.307,58	69.493.858,12	2.821.481,38

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten
3.471.878,28 EUR

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen			
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	EUR	EUR	(Vorjahr) EUR
Forderungen aus Vermietung	217.917,34	9.153,21	3.789,86
Sonstige Vermögensgegenstände	155.997,28	0,00	0,00
Gesamtbetrag	373.914,62	9.153,21	3.789,86

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten						
	insgesamt EUR	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert EUR	
		< 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.404.780,18	3.809.612,89 (3.867.468,06)	9.602.199,82	31.992.967,47	44.149.109,35	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	4.182.026,47	4.182.026,47 (3.991.507,93)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.531,82	95.531,82 (67.248,90)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	592.820,09	592.820,09 (461.661,17)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	123.734,84	83.923,96 (73.645,10)	0,00	39.810,88	0,00	
Gesamtbetrag	50.398.893,40	8.763.915,23 (8.461.531,16)	9.602.199,82	32.032.778,35	44.149.109,35	

() = Zahlen Vorjahr

Sonstige Angaben

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer		
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	7
Technische Mitarbeiter	7	2
Auszubildende	1	0
Gesamt	16	9

Mitgliederbewegung

Anfang 2013	4.127
Zugang 2013	270
Abgang 2013	- 343
Ende 2013	4.054

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 14.919,44 EUR.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes

Dipl.-Volkswirt Uwe Stramm,
Geschäftsführer, Vorsitzender

Dipl.-Rechtspfleger (FH) Volker Rabe,
Rechtspfleger

Dipl.-Ingenieur Jürgen Brose,
Rentner

Mitglieder des Aufsichtsrates

Bernd Pietsch, *Finanzbeamter, Vorsitzender*

Horst Elsmann, *Pensionär, Stellv. Vorsitzender*

Wilfried Duck, *Polizeibeamter*

Michaela Krause, *Verwaltungsangestellte*

Martin Müller, *Rentner, bis 10.06.2013*

Patricia Schomacker, *Verwaltungsangestellte*

Dipl.-Ingenieur Follrich Vietor, *Rentner*

Gabriele Wiemken, *Zahnarzthelferin*

Torben Wiemken, *Bankkaufmann*

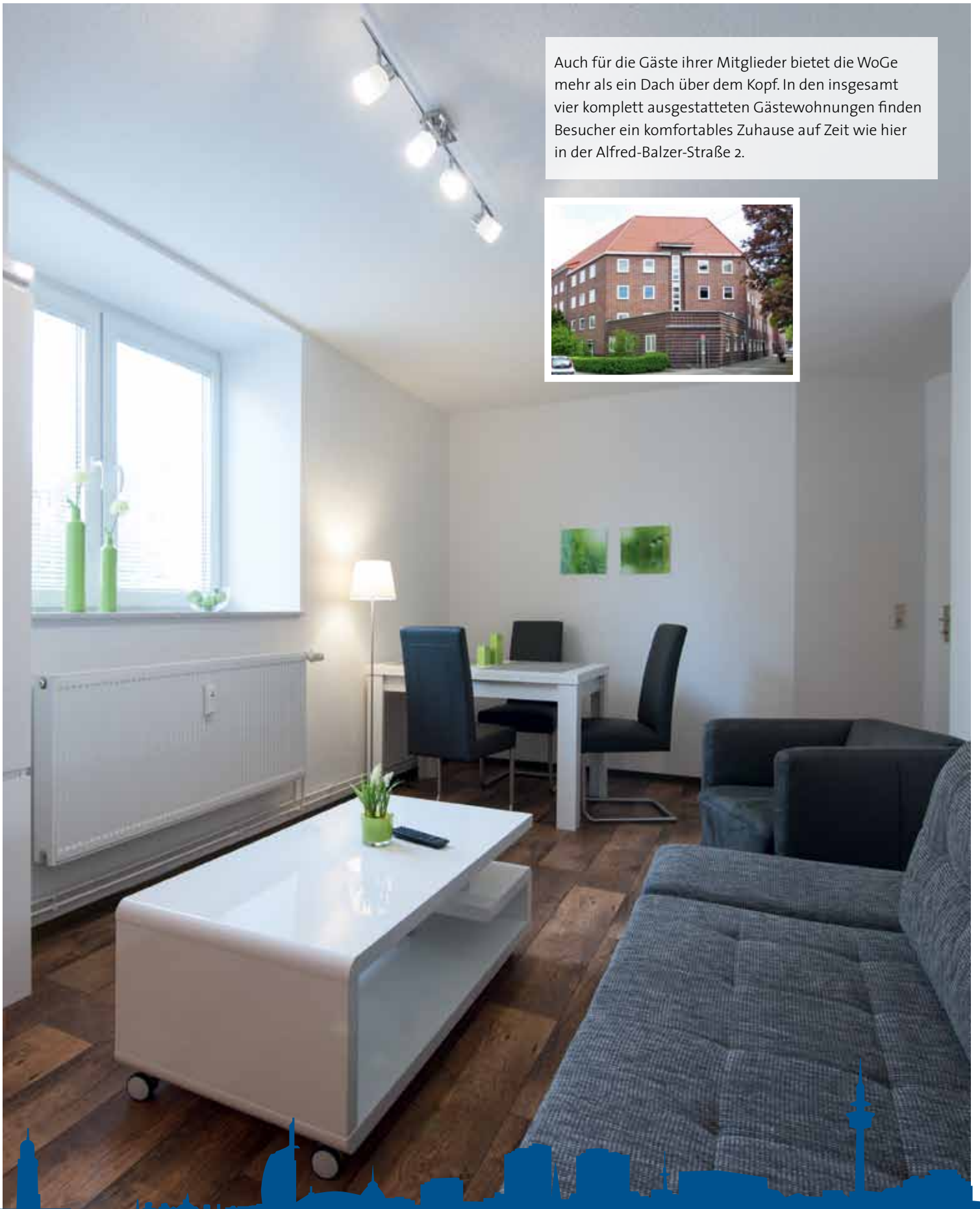
Dietmar Kraske, *Angestellter, ab 11.06.2013*

Bremerhaven, 07. April 2014

Der Vorstand

Uwe Stramm
Volker Rabe
Jürgen Brose

Auch für die Gäste ihrer Mitglieder bietet die WoGe mehr als ein Dach über dem Kopf. In den insgesamt vier komplett ausgestatteten Gästewohnungen finden Besucher ein komfortables Zuhause auf Zeit wie hier in der Alfred-Balzer-Straße 2.



Bericht des Aufsichtsrates

Die Chancen und Herausforderungen des abgelaufenen Berichtsjahres wurden genutzt, um die positive Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG weiter voranzubringen.

Das Genossenschaftsgesetz und die Satzung der WoGe bestimmen die Aufgaben, die der Aufsichtsrat im Berichtsjahr zu erfüllen hat.

Im Jahr 2013 trat der Aufsichtsrat zu sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie zwei weiteren Sitzungen zusammen. In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat eingehend über die Lage der Genossenschaft und die wesentlichen Einzelvorgänge unterrichten lassen.

Entscheidungen, die nach Gesetz und Satzung der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und entsprechend der Satzung gesondert beschlossen.

Der Aufsichtsrat setzt sich von jeher aus zwei Ausschüssen zusammen: dem Prüfungsausschuss sowie dem Bau- und Wohnungsausschuss. Die Ausschüsse

haben auch im Berichtsjahr 2013 zur sachkundigen Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen und zu Entscheidungsfindungen beigetragen.

Der Prüfungsausschuss trat zu sieben Sitzungen zusammen. In sechs Prüfungen des Rechnungswesens, von denen eine unangekündigt war, haben die Ausschussmitglieder das Kassen- und Rechnungswesen geprüft und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Außerdem befasste sich der Ausschuss eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2012. Die Prüfungen des Abschlusses ergaben keine Beanstandungen.

Der Bau- und Wohnungsausschuss führte vier Begehungen in verschiedenen Stadtteilen in Bremerhaven durch. Dabei besichtigten die Ausschussmitglieder umgebaute Wohnungen und Komplettmodernisierungen und informierten sich über das Wohnumfeld. In drei Sitzungen befasste sich der Ausschuss mit den Erfordernissen bei Modernisierungen sowie Themen des Wohnumfeldes, des Klimaschutzes und der Energieeffizienz. Zudem wurde ein großes Augenmerk auf die erforderlichen Maßnahmen eines sich wandelnden Bremerhavener Wohnungsmarktes gelegt.



An allen Ausschusssitzungen nahmen Vertreter des Vorstandes teil.

In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand berichteten die Ausschussvorsitzenden über den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Ausschusssitzungen und Begehungen.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 10.06.2013 fasste zu allen Tagesordnungspunkten die notwendigen Beschlüsse und nahm die Berichte des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis.

Vorstand und Aufsichtsrat erhielten einstimmig Entlastung.

Satzungsgemäß endete mit dem Tag der Vertreterversammlung die fünfjährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Martin Müller und Follrich Vietor.

Herr Müller konnte aufgrund der satzungsgemäßen Altersbeschränkung nicht erneut kandidieren.

Die Vertreterversammlung wählte Herrn Vietor (Wiederwahl) und Herrn Kraske in den Aufsichtsrat.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2012 sowie den Lagebericht für das Jahr 2012 geprüft und mit Datum 11.07.2013 die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt.

Vorstand und Aufsichtsrat erhielten vom Verband die Bestätigung, dass sie ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat wird die Vertreterversammlung am 18.06.2014 über das Ergebnis der Prüfung unterrichten.

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2013, bestehend aus dem Bericht zur Lage der Genossenschaft, der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und des Anhangs

sowie mit dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns.

Dem Jahresabschluss 2013 einschließlich des Vorschlages zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie dem Lagebericht stimmte der Aufsichtsrat nach intensiver Beratung mit dem Vorstand in seiner Sitzung am 28.04.2014 zu.

Der Aufsichtsrat gibt der Vertreterversammlung folgende Empfehlung:

- ◆ Annahme des Geschäfts- und Lageberichtes des Vorstandes
- ◆ Feststellung des Jahresabschlusses 2013 in der vorgelegten Form
- ◆ Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2013
- ◆ Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Michaela Krause und Torben Wiemken endet in der Vertreterversammlung im Juni 2014.

Bei beiden Aufsichtsratsmitgliedern ist eine Wiederwahl zulässig.

Der Aufsichtsrat möchte allen Vertretern, dem Vorstand sowie den Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahre 2013 geleistete Arbeit und Unterstützung ausdrücklich seinen Dank aussprechen.

Bremerhaven, 28.04.2014

Für den Aufsichtsrat

Bernd Pietsch

Aufsichtsratsvorsitzender

Bestand

zum 31. Dezember 2013



Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Adolfstraße 17, 19, 21, 22, 24, 26	6	44	13	1
Alfred-Balzer-Straße 2, 4, 6, 8, 10	5	42	–	–
Allmerstraße 1, 3	2	16	17	–
Am Lister Tief 25, 29, 39, 43, 52, 53, 54, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94	20	59	–	–
Am Oberhamm 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 94, 96, 98, 100, 102, 104	17	91	49	–
Am Skagerrak 53, 54, 55, 57, 59, 60, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99	26	50	–	–
Am Twischkamp 11, 13, 15	3	23	–	–
Anholtstraße 1, 1a, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 8, 9, 10	16	24	–	–
Apenrader Straße 11a	1	6	–	–
Batteriestraße 19, 21, 23, 49, 51, 53, 55	7	51	10	–
Bergstraße 2, 4, 6	3	32	–	–
Borriesstraße 15a, 22, 24	3	28	3	–
Buchtstraße 46, 48, 50, 50a	4	26	–	–
Bürgermeister-Kirschbaum-Platz 1, 2, 3, 4, 5, 6	4	41	–	1

Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Bütteler Straße 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33	18	142	12	–
Bussestraße 6, 8, 22a, 22b, 23	5	41	15	–
Dionysiusstraße 10	1	7	11	–
Düppelstraße 15, 17, 19	3	24	–	–
Eisenbahnstraße 14, 16, 18, 20, 22	5	52	–	–
Elsässer Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18	15	135	21	1
Finkenwälderstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	12	28	6	–
Forbacher Straße 1, 2, 3	3	28	–	–
Friedrich-Ebert-Straße 5, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 87, 88, 89, 91	11	89	19	10
Friedrichstraße 28, 30	2	11	6	–
Fritz-Reuter-Straße 10, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 46, 48, 50, 52	19	161	12	2
Gagelstraße 5	1	6	3	–
Goethestraße 33, 86	2	46	10	–
Grashoffstraße 46	1	8	–	–
Großer Blink 9, 11	2	12	6	–

Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Heidacker 1, 3, 5, 7	4	33	20	1
Helgoländer Straße 2, 4, 66, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 79, 81, 83, 85, 87, 89a, 89b, 91a, 91b	18	91	15	–
Hinrich-Schmalfeldt-Straße 18, 19, 20, 23	4	59	9	3
Hökerstraße 13, 14, 15, 16	4	40	–	–
Hohenstaufenstraße 36	1	4	–	1
Husumer Straße 2, 4	2	8	–	–
Isländer Platz 1, 3, 5	3	6	11	6
Jacobistraße 29, 31	2	18	–	–
Jahnstraße 17, 19, 19a, 21, 38a, 38b, 38c, 46, 48, 50	10	86	13	–
Johannesstraße 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38	7	49	–	–
Kleiner Blink 31, 33, 35, 37, 39, 41	6	26	–	–
Klopstockstraße 12, 14, 16	3	23	1	–
Krüselstraße 4, 24, 28	3	27	–	–
Krumme Straße 3	1	6	8	–
Krummenacker 44, 46, 48, 50	4	32	–	–
Langener Landstraße 21, 23, 31, 33, 39, 39a, 41, 55, 57, 59, 61, 63	12	83	15	–

Ringstraße 130 abc



Eisenbahnstraße 18



Neue Straße 29, 31, 33



Am Skagerrak 54 – 62



Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Lindenallee 13, 15	2	12	6	–
Lothringer Straße 26, 28, 32	3	14	–	–
Metzer Straße 1, 3, 5	3	26	–	–
Mushardstraße 10, 12	2	15	7	–
Myslowitzer Straße 1, 3, 5, 7	4	48	14	–
Neulandstraße 72, 74	2	15	–	–
Nelly-Sachs-Straße / Lessingstraße 4, 5, 6, 7	4	32	17	–
Neue Straße 8, 29, 31, 33	4	24	–	–
Nordstraße 29, 33, 35, 37	4	30	–	–
Parkstraße 21, 23	2	9	9	–
Potsdamer Straße 47, 49, 51, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64	11	89	–	1
Raabstraße 12	1	9	–	–
Ringstraße 130a, 130b, 130c, 138, 140, 142	6	30	–	–
Rostocker Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12	10	40	11	–
Sachsenstraße 27	1	9	–	–
Schillerstraße 94, 96, 98	3	32	–	–

Bestand				
Straße / Hausnummer	Häuser	Wohnungen	Garagen	Sonstiges
Schönianstraße 25, 27	2	12	7	–
Soltauer Straße 15	1	6	–	–
Spadener Straße 155, 155a	2	10	6	–
Spichernstraße 3, 5	2	18	–	–
Straßburger Platz 2	1	12	–	–
Süderwürden 2, 4, 6	3	20	–	–
Sylter Weg 1, 3, 5, 7, 9	5	20	5	2
Talstraße 8, 10, 12	3	34	12	–
Twischlehe 4, 6	2	10	–	–
Voßstraße 1, 3, 5	3	41	–	–
Weißburger Straße 15, 16, 17, 19, 26	5	45	–	–
Werkstraße 5, 14, 16, 18, 20	5	37	6	2
Westermannsgang 2	1	7	–	–
Wismarer Straße 3, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15	8	80	21	–
Wittekindstraße 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20	8	61	7	2
Wurster Straße 108, 110	2	20	–	–
Gesamt	416	2.781	433	33

Bergstraße 2 – 6



**Wohnungsgenossenschaft
Bremerhaven eG**

Friedrich-Ebert-Straße 5
27570 Bremerhaven

Telefon 0471 92600 - 1
Telefax 0471 92600 - 99

info@woge-bremerhaven.de
www.woge-bremerhaven.de

